Le nouvel Observateur

20/26 MARS 14
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 4980

SPÉCIAL IMMOBILIER PARIS-ÎLE-DE-FRANCE

PARIS

OÙ ACHETER SELON SON BUDGET ?

*Prix médians des appartements anciens au 31 décembre 2013 et variations sur un an**

1ER ARRONDISSEMENT

10 220 €/M²

Rabais exigés

Le rêve se paie encore cher le cœur du vieux Paris. Place Dauphine, au sixième étage sans ascenseur, un 87-m² à rénover avec vue sur le Palais de Justice s'est vendu 950 000 euros. Pour le reste, la stabilité reflétée par les chiffres de la chambre des notaires est trompeuse : le 1er arrondissement est quelque peu boudé par les étrangers, et les biens avec des défauts sont pénalisés, notamment les appartements situés à des étages élevés sans ascenseur. Mais les petites surfaces partent vite. Rue Jean-Jacques-Rousseau, un studio de 23 m² s'est vendu 238 000 euros en un mois, après seulement 4% de négociations. *« Depuis janvier, les acheteurs qui différaient jusque-là leur projet sont de retour. Mais les négociations sont plus fortes qu'il y a six mois : un tiers des biens se négocient au-delà de 10% »*, explique Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo. Certains achètent pour s'installer dans une résidence principale, d'autres pour se constituer un pied-à-terre, d'autres encore pour faire des investissements locatifs. Mais certains propriétaires étrangers revendent, découragés par la fiscalité ou par des locataires indélicats. Les studios et les 2-pièces se vendent entre 10 000 et 12 000 €/m², sauf s'ils présentent un défaut : rue Hérold, un rare 2-pièces de 27 m², sombre et à refaire, s'est vendu 240 000 euros (soit 8 900 €/m²) après une baisse de 15%. Il sera loué 860 euros par mois. En revanche, les grandes surfaces ont du mal à dépasser 10 000 €/m². Rue Sainte-Anne, un 4-pièces de 90 m² s'est vendu 795 000 euros au bout de quatre mois seulement, avec un rabais de 13%. Près de la Banque de France, un duplex de 113 m² avec quelques travaux à faire a mis sept mois pour se vendre 1 025 000 euros. Rue du Mont-Thabor, près des Tuileries, un 170-m² au premier étage sans ascenseur était affiché à 8 500 €/m². Sans succès. Il a été retiré de la vente.

–0,3% sur un an

Dans le 1er, un tiers des biens se vendent après une négociation de 10%

*Source : Chambre des notaires de Paris-Ile-de-France

2E ARRONDISSEMENT

9 750 €/M²

Les cotes ne montent plus

C'est le quartier de Paris qui avait le plus augmenté depuis 2000, mais la course folle des prix s'est interrompue avant d'atteindre 10 000 €/m². *« Les étrangers sont moins présents, et les investisseurs sont quasiment absents,* remarque Alexis Mathieu, chez Laforêt. *Les prix stagnent, quand ils ne baissent pas, pour les grands appartements ainsi que pour les petites surfaces. »* Le quartier Montorgueil, avec son ambiance « village », proche des Halles et facile d'accès, garde sa cote, entre 8 000 et 12 000 €/m². Rue Française, un studio de 26 m² s'est vendu 310 000 euros (soit 12 000 €/m²) en trois mois. L'essentiel des ventes, cependant, se réalise entre 8 000 et 10 000 €/m² ; c'est moins cher pour les appartements au 6e étage sans ascenseur ou en cas de gros travaux à faire. La vogue des locations à la semaine décline depuis que la municipalité a sévi contre les bailleurs en faute. Le Sentier reste recherché : *« Le quartier est plus calme qu'auparavant, et certaines rues deviennent commerçantes, comme la rue du Caire »*, note Mathieu Perrin, chez Home Square. Entre 7 500 et 10 000 €/m², on peut y trouver des ateliers de confection réhabilités et des petites surfaces. Mais le moindre défaut fait sévèrement baisser les prix. De même, malgré le peu d'offres dans le quartier de la Bourse, un 3-pièces de 70 m² au premier étage de la rue Feydeau était en vente à 700 000 euros mais s'est finalement négocié 645 000 euros. Sur les Grands Boulevards, où les ventes sont difficiles, les prix varient entre 8 000 et 9 000 €/m². Boulevard de Bonne-Nouvelle, un 3-pièces de 88 m² a mis cinq mois avant de se vendre 750 000 euros, soit 8 500 €/m².

–4,3% sur un an

JEAN-YVES LACÔTE

bb7f95ef5470850c521847b4a003e5710577b13961754d2

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Le nouvel Observateur

20/26 MARS 14
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 4980

THIERRY DELESALLE

Notaire à Paris

Nouvel Observateur : *Comment voyez-vous l'évolution des prix à Paris dans les prochains mois ?*

Thierry Delesalle Les prix de l'immobilier ont atteint une telle hauteur qu'on est à la limite de la solvabilité des acheteurs. D'abord les jeunes : la part des moins de 40 ans a représenté jusqu'à 59% des acquéreurs en 2007 grâce à l'allongement de la durée des prêts immobiliers, conjuguée à la baisse des taux d'intérêt et au prêt à taux zéro... Or sa suppression en 2011 et le retour de la hausse des prix a fait chuter ce taux à 53%. Mais les autres catégories d'acheteurs sont également concernées : on le voit dans les arrondissements dont les prix sont les plus élevés, qui subissent les baisses de prix les plus importantes...

La poursuite de la baisse augmenterait-elle le nombre des transactions ?

La baisse des prix permettrait surtout d'améliorer la fluidité du marché, donc le nombre de transactions, qui est tombé dans des basses eaux historiques. L'an dernier, il s'est conclu à peine 29000 ventes à Paris, contre 42000 les meilleures années. Car le marché se limite aux seules transactions dites « contraintes », dues aux décès, divorces, mutations ou naissances. Les achats dits « de plaisir » ou « de confort » ont disparu !

PROPOS RECUEILLIS PAR DOMINIQUE THIÉBAUT

3E ARRONDISSEMENT

10140 €/M²

Défauts comptés

En dépit de la rue de Bretagne et du secteur Arts-et-Métiers (de 9500 à 10500 €/m²), dont la cote ne cesse de monter, les prix du 3e arrondissement s'effritent légèrement. Les acheteurs, plutôt « bobos », parfois provinciaux, sont sensibles aux défauts : l'absence d'ascenseur, un vis-à-vis, la présence d'un café au bas de l'immeuble font tomber les prix en dessous de 10000 €/m². Les acheteurs de grands appartements habitent souvent déjà dans le coin et veulent des écoles à proximité. *« Au-dessus de 1 million d'euros, il n'y a presque plus d'acheteurs »,* indique Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo. Rue de Turbigo, un 5-pièces de 142 m² s'est vendu en trois mois 1235000 euros, après une négociation faible. Près d'Arts-et-Métiers, le boulevard de Sébastopol propose des prix entre 7000 et 9000 €/m² ; la rue Meslay et la rue Notre-Dame-de-Nazareth, où l'on trouve de jolis appartements avec cheminées et parquet, oscillent entre 8500 et 9000 €/m². Sur les Grands Boulevards, où beaucoup de biens sont sur le marché, les prix s'élèvent de 7500 à 9000 €/m². Dans le Marais, autour de la rue de Turenne, en dehors de quelques biens exceptionnels, *« le marché est revenu à 11000 ou 11500 €/m² »*, note Eric Dewisme, de l'agence Bastimo.

–0,7% sur un an

De nombreux appartements, trop chers, peinent à se vendre dans le 4e

JEAN-YVES LACÔTE : DR

4E ARRONDISSEMENT

10970€/M²

L'exception confirme les prix

Place des Vosges : 27000 €/m² ; quai d'Orléans : 25000 €/m²... Le Marais et l'île Saint-Louis enregistrent à nouveau quelques ventes exceptionnelles... à contre-courant du marché. Si le 4e arrondissement est le seul des beaux quartiers de Paris dont la moyenne n'a pas baissé l'an dernier, et si les affaires de qualité dépassent toujours 10000 €/m², de nombreux appartements restent sur le marché, trop chers. Certains défauts sont rédhibitoires dans ces secteurs historiques, notamment les gros travaux et une hauteur sous plafond inférieure à 3,20 mètres... *« Un deuxième étage sans cachet dans une rue quelconque aura du mal à se vendre sans un effort sur le prix »,* note Emmanuel de Poulpiquet, de Daniel Féau Marais. Par exemple, il y a quatre appartements de plus de 150 m² à vendre boulevard Beaumarchais, présentés entre 10000 et 11000 €/m²... Or les acheteurs (la plupart sont français) ne veulent pas dépasser 9500 €/m². Au-delà de 100 m², les prix sont de 15% inférieurs à ceux d'il y a un an sur les grandes artères bruyantes. Avec des exceptions pour des biens rares. Boulevard Bourdon et boulevard Henri-IV, le marché varie en moyenne entre 9000 à 9500 €/m², même si boulevard Henri-IV un 71-m² au sixième et dernier étage, avec une vue dégagée, s'est vendu 798000 euros, soit 11200 €/m². Et, rue Beautreillis, un 145-m² en bon état a été vendu 13500 €/m² à un Argentin. Vers Beaubourg, les prix s'échelonnent de 7500 à 10500 €/m².

+0,3% sur un an

5E ARRONDISSEMENT

10170 €/M²

Faim d'offres

« Le quartier Latin reste stable, un peu à la baisse, explique Sylviane Lemarié, de l'Agence Littré, *et suit la courbe du 6e arrondissement voisin, malgré la pénurie. » « Nous avons de la demande,* constate Alain Sitbon, de l'Immobilière de la Sorbonne, *mais nous manquons de biens à vendre, surtout les petites surfaces, très convoitées par les investisseurs en raison de la proximité des universi-*

bb7f95ef5470850c521847b4a003e5710577b13961754d2

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

tés. » Un studio dans un bon quartier se négocie autour de 12 000 €/m². Comme ce 20-m² près de Maubert-Mutualité, négocié 240 000 euros et qui se louera 900 euros par mois. Il devrait rapporter 4,5% de rendement. Rue du Cardinal-Lemoine, un autre studio de 20 m² s'est vendu 190 000 euros en quarante-huit heures. Il promettait en effet un rendement de 5,3%. « *La présence de lycées comme Louis-le-Grand, Henri-IV... attire aussi les familles* », souligne Catherine Godet, de l'agence Tournelle Saint-Germain. Encore faut-il trouver de grandes surfaces! Rue Pierre-et-Marie-Curie, près du jardin du Luxembourg, un 72-m² s'est négocié 700 000 euros, mais il était en rez-de-chaussée et peu lumineux. Dans le secteur, les prix peuvent en effet grimper à 14 000 €/m². Dans le quartier Monge, en revanche, les valeurs chutent d'un cran. Rue de Quatrefages, derrière la Grande Mosquée de Paris, un 2-pièces de 38 m² a trouvé preneur à 340 000 euros, mais des travaux sont prévus à hauteur de 30 000 euros. « *Un 45-m² s'est tout de même vendu 500 000 euros rue Daubenton* », conclut Gwenaël de La Villesbret, chez Connexion.

–1,8% sur un an

6E ARRONDISSEMENT

12 390 €/M²

Les étrangers ont déserté

Les prix du 6e, bien qu'étant les plus chers de Paris, continuent de baisser ces derniers mois. Et ce pour une raison majeure: la diminution très nette de la clientèle d'acquéreurs étrangers. « *En dehors de quelques Italiens et Anglais, ils ont été absents du marché* », affirme Frank Roiena, chez Dauphine Rive Gauche. « *Alors qu'ils constituaient 50% de la clientèle il y a deux ans, ils ne sont plus que 20% aujourd'hui* », remarque Eric Vincent, chez Emile Garcin. Ce qui a fait chuter le nombre de ventes de biens d'exception. Esprit Sagan, le programme de Pitch Promotion rue du Cherche-Midi, à partir de 25 000 €/m², rencontre pourtant du succès auprès des acheteurs français. Le prix des ventes effectives se situe entre 11 000 et 13 000 €/m², avec une proportion forte entre 11 000 et 12 000 €/m², notamment dans le sud de l'arrondissement, vers les quartiers Duroc et Vavin. « *Les décotes, quand les biens ont des défauts, sont plus importantes qu'auparavant* », prévient Sylviane Lemarié, de l'Agence Littré. « *Le marché des petites surfaces est actif, et il y a beaucoup plus de choix. Même chose pour les grands appartements, jusqu'à 3 millions pour un 200-m²* », ajoute Inès Fonteneau, de Daniel Féau. « *Saint-Germain-des-Prés et Saint-Sulpice restent des valeurs sûres* », conclut Patrick Rissel, chez Barnes. Et, en début d'année, des Américains, des Brésiliens et des Chinois ont été aperçus battant le pavé à la recherche de beaux appartements.

Saint-Germain-des-Près, dans le 6e, reste une valeur sûre

–2,3% sur un an

7E ARRONDISSEMENT

11 920 €/M²

En voie de stabilisation

Après une baisse assez nette, les prix se stabilisent, mais le marché n'est redevenu fluide que pour les surfaces inférieures à 120 m². « *Les acheteurs ne veulent plus de biens avec des défauts ou bien exigent une très solide baisse de prix* », explique Alexandre Moisset, de Mobilis. Selon Paul Abib, de Grenelle Immobilier, « *l'essentiel du marché du Gros-Caillou se situe entre 9 000 et 12 500 €/m², même si quelques vues exceptionnelles sur les Invalides ou au Champ-de-Mars peuvent dépasser ces prix* ». Avenue Emile-Deschanel, un 5-pièces de 180 m², au deuxième étage et en bon état, s'est vendu 13 000 €/m². Le quartier du Gros-Caillou reste très bien coté. Rue Cler, un 3-pièces de 63 m² en parfait état, au troisième étage, s'est vendu 11 500 €/m². De même, vers le boulevard Saint-Germain, les prix se sont assagis, même si, pour le haut de gamme, ils restent élevés. Rue de Bourgogne, un 4 ou 5-pièces à refaire, de 140 m², au quatrième étage avec ascenseur, s'est

JEAN-YVES LACÔTE

PRIX DE MISE EN VENTE DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

BAROMETRE SeLoger .com

	Prix en €/m² en février 2014	Prix en €/m² en janvier 2014	Evolution sur trois mois	Tendance sur trois mois	Evolution annuelle
1er arrondissement	11 856	11 806	+2%	↗	–0,3%
2e arrondissement	10 173	10 275	–0,9%	↘	–1,3%
3e arrondissement	10 836	10 936	–1,4%	↘	–4,5%
4e arrondissement	11 678	11 985	–2,7%	↘	–5,0%
5e arrondissement	11 395	11 563	–0,8%	↘	–0,5%
6e arrondissement	13 495	13 512	+1,1%	↗	–5,9%
7e arrondissement	13 325	13 293	+0,9%	↗	–2,3%
8e arrondissement	11 704	11 947	–0,3%	→	–5,7%
9e arrondissement	9 270	9 289	+0,3%	→	0%
10e arrondissement	8 105	8 097	–0,5%	→	–2,3%
11e arrondissement	8 873	8 856	–0,1%	→	–0,3%
12e arrondissement	8 320	8 430	–1,6%	↘	–2,4%
13e arrondissement	8 055	7 988	+0,2%	→	–4,1%
14e arrondissement	9 004	9 038	–0,1%	→	–2,2%
15e arrondissement	9 718	9 739	+0,3%	→	–2,1%
16e arrondissement	10 067	10 065	+0,4%	→	–4,6%
17e arrondissement	9 239	9 219	+0,5%	↗	–1,2%
18e arrondissement	7 955	7 941	+0,1%	→	–0,9%
19e arrondissement	6 999	7 045	–1,8%	↘	–1,1%
20e arrondissement	7 496	7 546	–1,6%	↘	–1,3%
Tout Paris	9 194	9 219	–0,3%	→	–2,9%

Le nouvel Observateur

20/26 MARS 14
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 4980

vendu à 11900 €/m². Vers Breteuil, les prix se tassent, autour de 11500 €/m². Des deux côtés des Invalides, les appartements excédant 200 m² ne trouvent pas toujours preneur, un 240-m² avenue Bosquet peut tout de même atteindre 3 millions d'euros. A noter: la livraison récente des appartements neufs de la rénovation de l'ancien hôpital Laennec, vendus par Cogedim.

+0,2% sur un an

8E ARRONDISSEMENT

9630 €/M²

Record de baisse

L'activité est à nouveau intense entre la Seine et les Champs-Elysées. *« Du triangle d'or au Trocadéro, on assiste au retour d'acheteurs nord-américains et à l'arrivée de nouveaux acquéreurs venus du Moyen-Orient et d'Afrique subsaharienne »*, constate Alexandre Moisset, chez Mobilis. *« Il s'agit de nouvelles générations, qui cherchent des surfaces moins importantes et sont attirées par les nouveaux palaces »*, explique Jean-Philippe Roux, chez John Taylor. Parmi les rues cotées: rue François-Ier, rue du Boccador, rue de la Trémoille, rue Marbeuf, entre 13000 et 18000 €/m², ainsi que les avenues de prestige. *« L'avenue Montaigne se vend actuellement entre 20000 et 25000 €/m² pour l'exceptionnel, et entre 13000 et 18000 €/m² pour le reste »*, selon Françoise Koops, chez Emile Garcin. Pourtant, le prix moyen dans le 8e arrondissement n'atteint pas la barre des 10000 €/m², il a d'ailleurs subi la plus forte baisse de Paris l'an dernier. La cause? Des prix plus bas à Saint-Lazare, Europe et dans les quartiers de bureaux (Miromesnil, Saint-Augustin...), où les biens se vendent entre 7500 et 9000 €/m². *« Ainsi, les prix de la rue de Messine, malgré la proximité du parc Monceau, ont quelque peu baissé »*, explique Roger Abecassis, chez Consultants Immobilier. Les grands appartements haussmanniens ont également eu du mal à se vendre: un 340-m² a trouvé preneur à 7400 €/m² du côté des Ternes.

-6,2% sur un an

9E ARRONDISSEMENT

8760 €/M²

Baisse à tous les étages

De la rue des Martyrs aux Grands Boulevards en passant par la rue Blanche, le 9e arrondissement plaît de plus en plus aux cadres, mais le marché y est partout fortement en baisse. *« Les prix des appartements sans défaut, c'est-à-dire situés dans un bon quartier, en étage élevé, bénéficiant d'un bon plan et d'une vue correcte, sont en baisse aujourd'hui de 2 à 3% par rapport à il y a un an, et de 10% en cas de travaux. La décote est encore plus importante s'il y a de gros défauts. »* Rue des Martyrs, au quatrième étage sans ascenseur sur une jolie cour, un 2 ou 3-pièces de 42 m² à rafraîchir s'est vendu 362000 euros au lieu des 376000 euros demandés. Rue Hippolyte-Lebas, un 4-pièces de 81 m², à rafraîchir, au premier étage, s'est négocié 665000 euros au lieu de 728000 euros. Le gros du marché se situe entre 8000 et 8500 €/m². Ce qui se vendait entre 10000 et 11000 €/m² il y a un an se vend aujourd'hui 1000 €/m² de moins. Seuls les biens de qualité dépassent 10000 €/m². Rue de Rochechouart, dans un bel immeuble, un 3-pièces refait de 71 m² s'est vendu 720000 euros. De nombreux appartements sont sur le marché depuis plusieurs mois, sans offre d'achat. Et la moyenne d'âge des acquéreurs augmente: les acheteurs avaient auparavant entre 25 et 45 ans; ils ont aujourd'hui entre 30 et 55 ans. Parmi les valeurs montantes: le quartier de la rue de Trévise, dans le sud de l'arrondissement, *« autour*

Vendu 10000 à 11000 euros
l'an dernier, le mètre carré en vaut à présent 1000 de moins dans le 9e

SE LOGER À PARIS PENDANT SES ÉTUDES

— Trouver un logement quand on est étudiant, ce n'est pas simple... mais pas impossible! Cela dépend, bien entendu, du budget dont on dispose. Plusieurs aides existent. Le dossier social étudiant (DSE) permet, en effet, de demander une bourse, mais aussi un logement – accordé par le Crous en fonction de l'éloignement du domicile, des revenus de la famille et du nombre de frères et sœurs de l'étudiant. En plus d'une exonération des frais de scolarité allant jusqu'à 400 euros et d'une bourse d'études (jusqu'à 4000 euros), le DSE peut donner un accès prioritaire à des logements sociaux réservés aux étudiants: soit dans des cités ou des résidences universitaires (loyer mensuel de 143 à 217 euros), soit dans des nouvelles résidences (un meublé T1 à 259 euros par mois), soit, enfin, dans des appartements HLM, réservés en priorité aux couples. La plupart des étudiants peuvent également bénéficier d'aides au logement telles que l'allocation de logement social (ALS) et l'aide personnalisée au logement. Cette dernière ne s'appliquant qu'aux logements conventionnés, faisant l'objet d'un contrat entre l'Etat et le propriétaire. Ces aides ne sont évidemment pas cumulatives mais permettent d'alléger le loyer d'un montant maximal de 200 euros par mois. A ne pas négliger non plus, l'aide au logement de la Ville de Paris (1). Enfin, la colocation reste un des moyens les plus simples et les moins onéreux de se loger durant ses études à Paris. Plusieurs sites (www.espacil.com et www.immojeune.com) proposent des offres. ALEXANDRE CERESA

(1) Plus d'infos à www.paris.fr, rubrique « Paris pratique » puis « Logement ».

JEAN-YVES LACÔTE

Le nouvel Observateur

20/26 MARS 14
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 4980

JEAN-YVES LACÔTE

Le canal Saint-Martin est le quartier le plus cher du 10e

de 9000 €/m² », selon Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo.
–0,3% sur un an

10E ARRONDISSEMENT

7790 €/M²

Terre de contrastes

Le marché ralentit. *« Les prix sont nettement à la baisse pour les grandes surfaces ou les biens avec défauts »*, remarque Patrick Nicaud, chez Century21 Magenta-Lafayette. Et les prix varient, selon qu'on est vendeur ou acquéreur. *« Les négociations se terminent de 5 à 10% sous le prix affiché »*, constate Magali Grosberg, chez Orpi-Serenia. Comme ailleurs, *« de plus en plus d'acquéreurs cherchent à acheter, car ils ne trouvent pas de locations,* souligne Thierry Schneider, de Laforêt. *On redoute une situation dangereuse de pénurie de biens à la location et à l'achat. »* Pourtant, le 10e arrondissement est riche de sa diversité. Studios, lofts, 2-pièces, 3-pièces ou 4-pièces: on y trouve tous les types de biens, de 6000 à 9000 €/m². Le canal Saint-Martin et le sud – prisés des « bobos » et des artistes – sortent du lot. Il faut compter ici autour de 9500 €/m², et jusqu'à 10000 €/m². Vers la rue d'Hauteville, un couple de primo-accédants bientôt parents a acheté un 93-m² pour 780000 euros. Rue René-Boulanger, un 2-pièces de 34 m² a été vendu 290000 euros. Proche du canal, mais moins chère, la place Sainte-Marthe remporte aussi la faveur des jeunes acquéreurs. Grâce à un héritage, un primo-accédant a pu s'offrir un 2-pièces de 38 m² à 300000 euros. La rue du Faubourg-Saint-Denis garde ses couleurs indo-pakistanaises. Des parents viennent d'investir, côté gare de l'Est, dans un 2-pièces de 31 m² pour 210000 euros.
+0,9% sur un an

11E ARRONDISSEMENT

8200 €/M²

Un défaut, des négociations

Le marché est relativement stable, avec un prix moyen proche de celui de l'ensemble de la capitale. *« Le 11e arrondissement attire de plus en plus de jeunes cadres en quête d'un quartier central et sympa, et pas seulement les "bobos"*, remarque Philippe Thomas, chez Guy Hoquet Oberkampf. *La fourchette de prix s'est élargie, selon que les biens sont en parfait état ou qu'ils présentent des défauts. »* Lesquels entraînent souvent de fortes négociations. Comme partout, les petites surfaces se vendent rapidement, même si le nombre de transactions a diminué. *« Le marché est actif jusqu'à 350000 euros; au-dessus, il devient plus difficile »*, remarque Eric Dewisme, de l'agence Bastimo. Il faut compter entre 8000 et 10000 €/m² dans les quartiers proches du Marais, Bastille, Richard-Lenoir, Oberkampf, voire Voltaire et Saint-Ambroise. Le quartier République, avec sa place rendue aux piétons et la proximité du canal Saint-Martin, pourrait voir sa cote augmenter. Un 3-pièces de 52 m² dans un immeuble semi-récent s'y est vendu rapidement à 430000 euros. Les appartements des quartiers branchés de Parmentier et Saint-Maur, tout comme ceux qui jouxtent la place de la Nation, se vendent entre 8000 et 9000 €/m². Pour trouver moins cher? Cap sur le nord, à Belleville, à 7500 €/m² voire moins en cas de défauts.
+0,4% sur un an

12E ARRONDISSEMENT

7910 €/M²

Saine baisse

« De 8000 à 8500 €/m², on est passé à 7000 ou 7500 €/m² », explique Janssen Barreix, de l'agence Douzième Avenue. Soit une baisse de 5 à 6%, confirmée par Sylvie Marill, de Talentissimmo Prestige, et Antoine Sardi, de Villaret Immobilier. Sylvie Marill se félicite de voir le marché redevenir plus sain, comparable à celui de 2004. Antoine Sardi, de son côté, note que cette baisse est encore plus flagrante pour les biens de plus de 600000 euros. Son agence misera donc cette année sur les 2-pièces et 3-pièces dont le prix est inférieur à ce montant. Il remarque une certaine frilosité des banques, et donc des problèmes de financement depuis un an. L'arrondissement le plus vert de Paris ne change pas de profil. Les quartiers Bastille et Aligre affichent les prix les plus hauts. Square Trousseau, un îlot dans le 12e, une retraitée a acheté 100 m² pour 1165000 euros (soit 11650 €/m²). *« Mais la moyenne du quartier est plutôt à 8300 €/m², et on commence à voir des ventes en dessous de 8000 €/m² »*, remarque Domenico Criseo, chez Century 21 Chorus. Nation, Bel-Air, Picpus et Daumesnil suivent. Un 4-pièces de 90 m² avec parking s'est vendu 695000 euros rue des Marguettes. Le sud-est et ses boulevards des Maréchaux a certes gagné en attractivité grâce au tramway mais reste moins prisé. Les jeunes familles déjà propriétaires et en quête d'une pièce de plus, et les retraités au fort pouvoir d'achat forment le gros du bataillon des acquéreurs. Toutefois, les primo-accédants – souvent aidés par leurs parents – font leur retour. Des studios d'une vingtaine de mètres carrés, avenue de Saint-Mandé, ont trouvé preneur à 7650 €/m². Attirés

par la proximité de la gare de Lyon et du centre de Paris, les provinciaux et les étrangers à la recherche d'un pied-à-terre nourrissent également le marché.

+0,1% sur un an

13E ARRONDISSEMENT

7 580 €/M²

Le grand délaissé

« Il y a un regain d'activité depuis le début de l'année », assure Maud Lubrich, de l'agence Immo Express Chevaleret. Mais, comme en 2013, les grandes surfaces peinent à se vendre car elles nécessitent des budgets très élevés que les acquéreurs rechignent à débourser. D'autant que les vendeurs mettent toujours la barre haute. Pour preuve, ce 113-m², tout près de la bibliothèque François-Mitterrand, proposé à 1,2 million d'euros. De fait, seuls les petits appartements trouvent preneur. *« Une petite surface bien placée se négocie autour de 8 500 €/m² »*, note de son côté Véronique Le Péron, d'Immo Express Bobillot. On peut toutefois trouver moins cher, comme ce 25-m² vendu 177 000 euros (soit 7 080 €/m²), un prix qui a été baissé car son propriétaire en exigeait 180 000 euros sans réussir à trouver preneur. Autour de la Bibliothèque nationale de France et de l'université de Tolbiac, les investisseurs sont à l'affût de biens similaires. Rue Dunois, un autre 25-m², vendu occupé, a trouvé preneur à 177 000 euros. Avec un loyer de 624 euros par mois (hors charges), il promet un rendement de 4,2% brut. *« Du côté des Gobelins, ça ne bouge pas beaucoup, car le secteur est très cher,* note Esther Rouche, d'Immob-Est. *Les acquéreurs sont confrontés à des difficultés de financement, les banques étant très exigeantes. »* Avenue des Gobelins, près de la place d'Italie, un 77-m² vient de se négocier 625 000 euros… avec 100 000 euros de travaux à prévoir ! Vers la Butte-aux-Cailles, où les prix sont également très élevés, c'est l'attentisme qui domine : rue Alphand, un 35-m² vient d'être acquis pour 360 000 euros. Le neuf est proposé par Bouygues, Eiffage Vinci, Cogedim et Ogic, entre 10 000 et 13 000 €/m².

Les primo-accédants sont de retour dans le 12e

–2,6% sur un an

14E ARRONDISSEMENT

8 450 €/M²

2-pièces et 3-pièces très disputés

« Recherchons pour acquéreurs 2-pièces et 3-pièces dans les secteurs Alésia, Didot, Pernety, entre 250 000 et 460 000 euros », affiche l'agence Era Sabim, rue d'Alésia. Une demande qui peut se rapporter à tout l'arrondissement, comme le confirme Gilbert Chouchana, directeur des agences Laforêt du 14e : *« Le marché est très actif sur les 2-pièces et 3-pièces, recherchés par les acquéreurs comme par les investisseurs, à des prix allant jusqu'à 350 000 euros. Au-delà, la transaction est plus compliquée et longue à se réaliser. La demande pour les grandes surfaces, en revanche, est rare »* A Pernety, il faut compter entre 8 000 et 8 300 €/m², et à Plaisance, entre 7 000 et 7 500 €/m². En se rapprochant de la mairie ou de la place Denfert-Rochereau, les prix peuvent encore dépasser 9 000 €/m² pour de petites surfaces, comme ce 35-m², rue Froidevaux, vendu 330 000 euros, ou ce petit atelier de 32 m², rue Gassendi, acheté 300 000 euros. Dans le quartier Montsouris, l'éloignement des transports en commun pèse sur les prix malgré l'attrait du parc, et les appartements coûtent entre 7 500 et 8 000 €/m². Près de la porte d'Orléans et de Châtillon, les prix baissent, à 7 000 €/m² et parfois en deçà. *« Les prix ont retrouvé leur niveau de 2011 »*, précise Gilbert Chouchana. Mais par rapport à 2009, selon la chambre des notaires, ils ont augmenté de 25%. Dans le neuf, malgré la rareté, les prix se sont aussi réajustés, en dessous de la barre des 10 000 €/m² franchie en 2012. Sur le site de l'ancien hôpital Broussais, près du tramway et de la coulée verte, BNP Paribas Immobilier et Nexity proposent des studios à partir de 290 000 euros… mais aussi des duplex au-delà de 1 million d'euros.

–1,2% sur un an

15E ARRONDISSEMENT

8 630 €/M²

Un quartier qui bouge

Baisse des transactions de 10%, tassement des prix… le marché de l'immobilier du 15e arrondissement a atteint un seuil. *« Il retrouve un caractère sain après deux années de baisse »*, souligne Thierry Trumeau, gérant de Century 21 Quai Ouest. Toujours recherché par les familles, le 15e garde son attrait, renforcé par l'ouverture du centre commercial Beaugrenelle fin 2013 – qui a « dopé » le quartier et entraîné une nouvelle population. Aujourd'hui, les prix oscillent entre 8 500 et 9 500 €/m². *« C'est représentatif de ce qui est pratiqué dans le centre de l'arrondissement. Dans le nord, vers l'avenue de Suffren, il faut compter entre 8 500 et 11 000 €/m². Dans le sud, en dessous de Convention et en filant vers le boulevard Victor, ils sont entre 7 500 et 8 500 €/m² »*, poursuit Thierry Trumeau. Des prix qui vont peut-être évoluer avant la fin des travaux du Pentagone français, à Balard. D'ici à un an, dix mille personnes devraient débarquer dans cette unité qui regroupera les états-majors du ministère de la Défense. Un nouveau souffle pour ce quartier ?

+0,1% sur un an

JEAN-YVES LACÔTE

Le nouvel Observateur

20/26 MARS 14
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 4980

16E ARRONDISSEMENT

9 070 €/M²

Du grand haussmannien à revendre

La mauvaise humeur règne toujours du côté des propriétaires, qui font leurs comptes en fonction des nouvelles règles fiscales. D'autant que, selon les notaires, le 16e a enregistré en 2013 la deuxième plus forte baisse de Paris. Pourtant, le début d'année n'est pas atone. *« Mais les ventes se font surtout à des prix entre 8000 et 10000 €/m² »*, note Bertrand de Flaghac, chez Jones & Partners. *« Le marché est plutôt tonique pour les petites et les moyennes surfaces »*, constate pour sa part Bérénice Miliotis, de Victor Hugo Immobilier. Appréciant les atouts traditionnels du quartier, *« les investisseurs qui cherchent un complément de retraite sont présents, tout comme les familles »*, remarque Fabien Gaymard chez Barnes. Par ailleurs, *« les belles adresses attirent toujours les acheteurs étrangers qui viennent principalement du Moyen-Orient, d'Afrique et d'Amérique du Sud »*, rappelle Marc Foujols, de l'agence du même nom. Mais ces acheteurs sont sélectifs : trois appartements viennent de se vendre entre 12000 et 16000 €/m², avenue Foch, mais, selon Laurent Demeure, de Coldwell Banker, certains biens peuvent rester sur le marché à 10000 €/m². Les ventes sont en effet difficiles pour les biens avec défauts ainsi que pour les grands appartements haussmanniens, très nombreux sur le marché, qui ne se vendent que si les prix baissent. *« Dans le même immeuble, l'écart peut être immense entre un grand appartement avec des travaux à faire et un autre déjà rénové : de 7000 à 11000 €/m² »*, constate Roger Abecassis, de Consultants Immobilier. Comme toujours, les prix les plus abordables se situent vers la porte de Saint-Cloud, parfois en dessous de 7500 €/m².

Familles, investisseurs et étrangers se partagent le marché

–5,7% sur un an

17E ARRONDISSEMENT

8 300 €/M²

Sous le signe de la prudence

Dans le quartier Plaine-Monceau, le début d'année a été positif. Les biens sans défaut se vendent à prix fixe et montent jusqu'à 13000 €/m² (côté 8e arrondissement). En revanche, le prix d'un appartement avec défaut peut descendre à 7000 €/m². *« A cause du flou des lois actuelles, les acheteurs sont prudents. Ils deviennent très exigeants face aux normes de plus en plus nombreuses. Ils prennent leur temps, comparent et négocient »*, précise Richard Tiberghien, d'Etude Wagram. Un tempérament frileux qui met les Batignolles à mal. *« On observe une baisse des prix de 3 à 4% par rapport à 2013,* estime Marie de Guerry, de l'agence Le Village des Batignolles. *Les vendeurs demandent trop. Rue des Moines, un appartement avait été estimé à 450000 euros. Le vendeur en voulait plus, il a surcoté son bien et a fini par le vendre, des mois plus tard… à 440000 euros, à 8000 €/m². »* Soit la moyenne pour un appartement avec défaut aux Batignolles, quand un bien sans défaut monte jusqu'à 10000 €/m². Cependant, le nouveau quartier autour du parc Martin-Luther-King prend forme et attire. Les programmes neufs s'écoulent lentement, autour de 10000 à 11000 €/m². *« Dans la première partie de l'avenue de Clichy, un petit 2-pièces à rénover s'est vendu 168000 euros en quinze jours »*, raconte Brice Moyse, d'Immopolis. Le quartier des Epinettes subit une baisse de 5 à 10% depuis un an, avec des prix entre 8500 et 10000 €/m². En revanche, la Fourche est de plus en plus recherchée, surtout par de jeunes primo-accédants. Les prix vont de 7000 à 10000 euros/m².

–3,3% sur un an

18E ARRONDISSEMENT

7 320 €/M²

Une cote d'amour

L'an dernier, les prix de l'arrondissement étaient surestimés. Dans l'ensemble, ils ont diminué, surtout aux Abbesses où le mètre carré coûte 1000 euros de moins que lors du pic de 2011. *« De plus, certains défauts peuvent entraîner une décote de 10 à 15%, même aux Abbesses »*, note Brice Moyse, le patron d'Immopolis. Mais le quartier garde une très forte cote d'amour et le marché est actif. Les petites surfaces sont recherchées partout, autour de 9000 €/m². *« Le marché du beau Montmartre ne voit que des acheteurs français, mais ils sont capables de mettre le paquet pour un bien exceptionnel »*, affirme Martine Kuperfis, de Junot Investissements. Ainsi un hôtel particulier à rénover rue Simon-Dereure, de 200 m², avec un jardin de 70 m², un garage et un toit-terrasse, s'est vendu 2,5 millions d'euros. Mais le marché est rare au-delà de 800000 euros. La pierre de taille de la rue Caulaincourt se maintient autour de 9000 €/m². C'est moins cher boulevard de Clichy : 7900 €/m² pour un 48-m². Mais les prix se renforcent vers la Fourche, à Guy-Môquet (entre 7500 et 8000 €/m²) ou proche du cimetière Montmartre, notamment rue Joseph-de-Maistre. Rue Damrémont, un 86-m² s'est vendu 920000 euros, un prix inhabituel. Les prix se maintiennent vers la mairie, mais faiblissent vers Barbès. Les réhabilitations continuent à la Goutte-d'Or (jusqu'à 8000 €/m² pour une studette). La Chapelle et Marx-Dormoy restent les moins chers, à partir de 4500 €/m².

+2,4% sur un an

JEAN-YVES LACÔTE

bb7f95ef5470850c521847b4a003e5710577b13961754d2

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

19E ARRONDISSEMENT

6790 €/M²

Le plus accessible... pour le moment

Le 19e est l'arrondissement le moins cher de Paris, et les prix s'y stabilisent. *« L'activité a un peu repris en début d'année et on revoit des investisseurs »*, affirme Serge Bouhnik, d'Orpi Optimum. *« Le tassement des prix est réel, mais il n'est pas homogène,* affirme Hivil Yalcin, de Century 21 Bolivar Jourdain. *Un 2-pièces de 40 m², sans défaut, autour du parc des Buttes-Chaumont ou près du canal de l'Ourcq, se négocie peu. Un 4-pièces dans un ensemble des années 1970 à Belleville ou près du périphérique peut subir une baisse de 10%. »* Rue Manin, un 2-pièces ancien de 38 m², sans vue sur le parc, affiché 300 000 euros, s'est vendu 280 000 euros après négociations. Rue Clavel, un 3-pièces de 62 m² des années 1960, à 455 000 euros, s'est négocié 440 000 euros. Avenue Simon-Bolivar, un 4-pièces de 97 m² des années 2000, avec terrasse, à 750 000 euros, a été vendu 730 000 euros... Pour un appartement de qualité et bien situé, il faut compter entre 7000 et 7500 €/m², voire jusqu'à 8000 €/m² pour une petite surface de caractère ou tout confort. Dans les constructions aux charges élevées, le prix chute, entre 6000 et 6500 €/m². *« Les 4-pièces de 85 m² se vendent entre 530 000 et 550 000 euros dans les immeubles des années 1970 et entre 600 000 et 620 000 euros dans des habitations plus anciennes, dans lesquelles on trouve aussi des 3-pièces de 55 m² à 410 000 euros »*, observe Benjamin Caudron, de l'agence AVL Immobilier. A Laumière, dont la cote est en hausse, la demande la plus répandue concerne des petits 2-pièces et, moins faciles à trouver, des petits 3-pièces. D'Ourcq à la porte de Pantin, des acquéreurs parient sur l'avenir. Les prix ont légèrement augmenté, jusqu'à 7500 €/m² dans les résidences des années 1990 et 2000. Grâce à une rénovation urbaine, le quartier va encore se développer du côté de l'avenue de Flandre.

+0,5% sur un an

20E ARRONDISSEMENT

6940 €/M²

Une période d'attente

Les prix sont en légère baisse. Très à la mode, prisés par les jeunes familles, les quartiers Père-Lachaise et surtout Ménilmontant s'offrent une nouvelle jeunesse. La Bellevilloise, La Maroquinerie et les nombreuses salles de spectacles du coin attirent artistes, jeunes cadres et professions libérales, tous en quête d'un esprit « village » qui rappelle le début du XIXe siècle. Les quartiers Bagnolet et Porte-des-Lilas sont également très à la mode, après une vaste réhabilitation. Le prix du mètre carré se situe entre 6500 et 7000 euros. Il peut, autour de la place Gambetta, dans les immeubles haussmanniens, grimper jusqu'à 8000 euros. Mais le problème de l'arrondissement vient du manque d'offres. *« Nous manquons de biens, nous sommes dans une période d'attente. D'un côté, les vendeurs attendent que le marché reprenne, de l'autre, les acheteurs espèrent une baisse plus importante. Ces conditions, ajoutées à des lois qui changent à chaque ministre du Logement, contribuent à l'impossibilité de pérenniser un secteur qui ne fonctionne pourtant que sur du moyen ou du long terme »*, explique Henri Sadkowski, directeur d'Arthurimmo-Odyssée Ménilmontant. Côté neuf, pas moins de cinq petits programmes de villas et d'appartements, avec un prix moyen à 9300 €/m², hors parking. Les valeurs locatives sont les plus recherchées actuellement, précise un responsable de Guy Hoquet. Elles sont sensiblement plus basses que celles du reste de Paris, entre 15 et 25 euros par mois le mètre carré, selon les secteurs et la taille des biens.

+0,2% sur un an

DOSSIER RÉALISÉ PAR JULIETTE ALLIZARD, MAYA BLANC, VALÉRIE FERRER, ROBERT KASSOUS, YVES LE GRIX, ÉLISABETH LELOGEAIS, COLETTE SABARLY, RAPHAËLLE DE TAPPIE, LISA TELFIZIAN

JEAN-YVES LACÔTE

Autour de la place Gambetta, dans le 20e, les prix montent jusqu'à 8000 €/m²

TABLEAUX MODE D'EMPLOI

L'Argus du Logement est fondé sur les transactions effectivement réalisées et recensées par MeilleursAgents.com, avec la Fnaim et les Notaires de France. Il permet de déterminer le prix au mètre carré d'un appartement ancien libre sans parking en fonction de quatre critères.

La localisation. L'arrondissement (à Paris, Lyon, Marseille) ou le quartier pour la ville et sa banlieue.

L'âge ou l'état de l'immeuble. Il combine la date de la construction et l'état actuel du logement selon trois catégories:

- ***récent***: immeuble datant de moins de dix ans, éventuellement en pierre de taille ou style haussmannien;
- ***rénové***: construction postérieure aux années 1950 pour les immeubles réhabilités et convenablement entretenus ou construction d'avant 1948, mais remise aux normes actuelles;
- ***ancien***: construction d'avant ou d'après 1948 non réhabilitée et immeubles non encore rénovés.

La fourchette des prix. Elle résulte de la combinaison de la présentation de l'immeuble, de son environnement et du niveau de confort intérieur:

- ***max***: grand confort et très bonne situation (beau quartier, proche d'un monument, d'un parc...);
- ***min***: confort standard ou sans gros travaux et situation moins favorable, mais acceptable.

La taille de l'appartement. (***S-2P***): nous avons regroupé les studios et les 2-pièces, qui se traitent, sauf exception, à des prix souvent voisins; (***3P***): les 3-pièces; (***4P***): les 4-pièces; (***5P+***): les appartements de 5 pièces et plus.

L'Argus du logement est édité par Efistat Consultants.

DOMINIQUE THIÉBAUT
avec MEHDI BENYEZZAR
et CAROLE KONAN

MeilleursAgents.com

MÉTHODOLOGIE DU CALCUL DES PRIX

Les prix calculés par MeilleursAgents.com ne sont pas des prix d'annonces immobilières, mais des estimations de prix réels de transaction, nets vendeurs. Ils sont calculés sur la base de sources publiques auxquelles sont appliquées des méthodes d'analyse sophistiquées pour refléter chaque mois la réalité des prix par régions et par types de biens.

Le nouvel Observateur

20/26 MARS 14
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 4980

PARIS APPARTEMENTS

	En €/m²	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
		Saint-Germain-l'Auxerrois				Les Halles				Palais-Royal				Vendôme			
1er	★★★	22 790	21 680	20 150	21 660	13 640	12 270	11 800	12 380	16 300	15 320	14 970	15 520	15 660	14 690	14 990	16 850
Haut de gamme	★★	18 280	19 110	18 800	19 430	11 190	10 820	11 320	11 960	14 470	14 660	13 560	14 200	12 790	12 940	13 940	15 010
Réhabilité	★★★	15 760	16 550	15 460	116 210	10 740	10 380	10 840	11 530	12 650	12 000	11 150	11 870	11 920	12 180	12 490	14 160
	★★	12 250	11 990	10 810	12 980	10 290	9 930	10 350	11 100	10 820	11 340	11 730	12 540	10 060	10 430	11 040	12 310
Ancien	★★★	8 590	8 500	8 700	9 290	8 920	8 400	8 310	8 070	9 340	9 280	8 910	9 080	9 370	8 830	8 410	9 120
	★★	6 750	6 750	6 500	6 950	7 930	7 640	7 290	7 560	8 350	8 250	7 900	7 750	8 530	7 520	7 090	7 520
2e		Gaillon				Vivienne				Mail				Bonne-Nouvelle			
Haut de gamme	★★★	16 260	16 080	17 180	17 960	14 980	14 850	15 910	14 570	11 680	11 390	12 030	16 270	11 870	10 590	13 230	12 080
	★★	13 080	12 940	15 250	15 350	12 320	12 220	13 080	13 120	10 900	10 640	10 460	14 230	10 860	10 120	10 930	11 450
Réhabilité	★★★	11 900	11 790	13 320	12 740	11 650	11 590	10 240	11 660	9 920	9 900	9 890	12 200	9 840	9 650	9 620	10 820
	★★	10 720	10 650	11 390	10 130	10 990	10 950	9 410	10 210	9 340	9 160	9 310	10 170	8 830	8 180	9 310	10 190
Ancien	★★★	7 840	7 650	8 460	8 140	8 520	8 010	6 820	8 290	7 580	6 930	7 030	8 210	7 770	7 680	7 820	8 250
	★★	6 400	6 150	6 990	7 140	6 790	6 540	7 030	7 330	6 190	6 310	6 390	7 230	6 740	6 930	6 080	7 280
3e		Arts-et-Métiers				Enfants-Rouges				Archives				Sainte-Avoie			
Haut de gamme	★★★	10 630	10 760	10 510	10 850	10 750	10 770	10 600	11 470	12 830	11 960	11 990	12 610	12 240	10 160	10 000	12 040
	★★	9 510	9 450	9 790	10 630	9 900	9 250	9 590	11 040	11 580	10 870	10 430	11 250	10 900	9 580	9 360	11 150
Réhabilité	★★★	8 390	8 130	8 080	10 410	9 040	8 730	8 580	10 610	10 340	9 990	9 870	9 900	9 560	9 000	8 930	10 260
	★★	7 280	7 310	7 370	9 180	8 180	8 210	8 170	9 190	9 090	8 680	8 310	8 540	8 620	8 430	8 490	9 070
Ancien	★★★	6 480	6 790	7 120	8 230	7 330	7 510	7 750	8 240	7 810	7 480	7 180	8 000	7 740	7 140	7 840	8 120
	★★	6 090	6 030	6 500	7 260	6 410	6 660	6 840	7 270	6 970	6 430	6 610	7 720	6 000	6 490	7 160	7 100
4e		Saint-Merri				Saint-Gervais				Arsenal				Notre-Dame			
Haut de gamme	★★★	12 920	12 400	12 950	12 320	13 690	13 820	13 030	14 180	13 990	13 410	13 490	13 540	20 680	19 760	18 260	19 360
	★★	10 090	10 510	10 690	11 200	11 250	11 190	11 360	11 170	10 990	10 510	10 030	11 850	18 290	17 470	15 690	16 510
Réhabilité	★★★	9 270	9 610	9 430	10 080	10 810	10 550	10 690	10 170	9 190	9 620	9 560	10 160	16 900	15 180	13 130	14 660
	★★	8 440	8 710	8 170	8 960	8 370	8 920	9 020	9 160	8 290	8 730	9 090	9 470	14 520	13 890	12 560	12 820
Ancien	★★★	7 730	7 910	7 770	8 060	7 610	7 410	8 160	8 090	7 150	7 650	8 390	7 940	10 570	10 700	10 550	10 010
	★★	6 880	6 800	6 670	7 610	6 980	6 660	7 980	7 550	6 970	6 610	6 040	6 670	9 090	9 610	9 040	9 110
5e		Saint-Victor				Jardin-des-Plantes				Val-de-Grâce				Sorbonne			
Haut de gamme	★★★	14 000	13 440	12 300	12 450	11 080	11 100	10 670	11 890	14 500	13 600	12 920	13 030	15 310	14 320	13 800	17 040
	★★	11 040	11 330	13 300	11 680	10 150	10 160	10 030	10 930	11 340	11 890	10 320	11 980	12 060	12 900	10 170	14 730
Réhabilité	★★★	10 070	10 220	11 290	10 910	9 220	9 230	9 380	9 970	10 180	10 180	9 710	10 940	10 810	11 490	9 540	12 430
	★★	9 110	9 110	9 280	10 140	8 290	8 290	8 730	9 010	9 020	9 470	9 100	9 890	9 560	10 070	9 920	10 120
Ancien	★★★	8 640	8 480	8 400	7 990	7 460	7 100	7 020	7 080	8 380	8 600	8 800	8 800	8 320	8 470	8 410	8 470
	★★	7 910	7 270	7 960	6 890	6 550	6 500	6 160	6 110	7 060	7 170	7 150	8 260	7 190	7 170	7 650	7 650
6e		Monnaie				Odéon				Notre-Dame-des-Champs				Saint-Germain-des-Prés			
Haut de gamme	★★★	16 400	14 470	15 040	19 480	19 990	18 910	17 990	20 730	16 330	15 340	14 290	16 640	21 590	20 370	18 390	20 090
	★★	14 940	13 760	14 420	17 820	17 600	17 300	16 810	17 190	14 320	13 220	13 300	15 120	19 990	19 280	16 550	15 040
Réhabilité	★★★	13 470	13 050	13 800	15 160	15 810	15 690	15 130	16 660	12 800	12 500	12 320	13 600	15 390	15 190	14 720	13 980
	★★	12 000	12 340	13 180	12 500	13 720	13 080	12 940	13 120	11 280	10 980	11 340	12 080	14 090	13 900	12 890	12 930
Ancien	★★★	10 650	10 170	10 180	9 950	9 940	10 890	10 770	9 900	8 470	8 140	8 880	8 630	12 400	11 090	10 330	10 920
	★★	9 470	9 090	8 680	8 480	8 700	8 800	8 440	8 790	7 060	7 730	7 650	6 900	9 610	9 590	9 040	9 920
7e		Saint-Thomas-d'Aquin				Invalides				Ecole-Militaire				Gros-Caillou			
Haut de gamme	★★★	21 730	20 650	19 950	20 600	20 460	20 010	19 560	21 320	16 870	16 850	15 880	16 510	19 950	19 220	17 020	21 770
	★★	16 410	16 690	16 690	17 920	15 560	15 620	13 580	18 990	12 080	12 050	12 210	14 510	15 730	15 650	14 990	18 910
Réhabilité	★★★	14 090	13 720	14 430	15 240	13 650	13 230	12 600	15 660	11 290	11 260	11 230	12 510	13 510	13 080	12 960	14 040
	★★	11 970	11 850	12 170	12 550	11 750	11 340	11 220	12 330	10 500	10 460	10 260	10 520	11 980	11 510	10 940	11 170
Ancien	★★★	10 380	10 470	10 410	10 130	10 260	10 300	9 990	10 080	9 970	9 000	10 850	10 130	9 900	9 830	9 660	9 470
	★★	9 180	9 330	9 530	9 410	9 010	9 130	8 860	8 960	9 210	8 980	9 140	9 430	9 150	8 990	8 500	8 820

ND : Non disponible ★★★ Grand confort ★★ Confort standard ★ Confort minimum

bb7f95ef5470850c521847b4a003e5710577b13961754d2

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

PARIS APPARTEMENTS

En €/m²	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
8e	Champs-Elysées				Faubourg-du-Roule				Madeleine				Europe			
Haut de gamme ★★★	18 640	19 760	18 500	22 070	13 370	13 370	14 230	15 120	17 990	18 450	14 440	22 870	11 620	10 980	12 580	14 280
Haut de gamme ★★	16 150	15 570	19 740	21 140	12 320	12 340	12 640	13 190	15 950	16 870	11 930	21 320	12 100	10 010	11 340	12 690
Réhabilité ★★★	14 670	13 370	16 990	17 220	11 260	11 310	11 050	11 270	11 910	13 290	10 420	15 770	10 580	9 030	10 090	11 100
Réhabilité ★★	12 820	12 180	12 230	13 290	10 210	10 280	10 460	10 340	9 870	9 710	8 910	10 220	9 060	8 050	8 850	9 510
Ancien ★★★	10 250	10 010	9 990	10 250	9 630	9 730	9 790	9 510	7 920	7 290	7 220	7 840	7 570	6 660	6 780	7 770
Ancien ★★	8 140	8 030	7 920	8 730	8 340	8 960	8 050	8 190	6 940	6 070	6 880	6 150	6 320	5 960	5 740	6 910
9e	Saint-Georges				Chaussée-d'Antin				Faubourg-Montmartre				Rochechouart			
Haut de gamme ★★★	10 960	10 590	10 440	10 760	11 730	10 960	10 180	12 120	11 000	10 790	10 210	9 790	10 380	10 310	10 330	10 180
Haut de gamme ★★	9 870	9 930	9 600	9 880	10 780	9 990	9 760	10 930	9 560	9 290	9 010	8 990	8 860	8 550	8 680	8 540
Réhabilité ★★★	9 480	9 380	9 250	9 000	9 830	9 020	8 950	9 250	9 130	7 990	8 000	7 530	7 730	7 790	8 030	7 910
Réhabilité ★★	8 600	8 520	8 300	8 510	8 870	8 050	7 940	8 560	8 600	7 080	7 400	6 890	6 900	7 030	7 380	7 270
Ancien ★★★	7 500	7 140	7 760	7 460	7 080	7 420	6 990	7 120	7 890	5 760	6 820	5 980	5 040	5 820	5 620	6 140
Ancien ★★	6 610	6 450	6 240	6 580	6 690	6 610	6 250	6 390	6 540	6 090	6 520	6 130	5 500	5 220	5 040	5 280
10e	Saint-Vincent-de-Paul				Saint-Denis				Saint-Martin				Saint-Louis			
Haut de gamme ★★★	8 130	7 230	7 810	7 510	9 570	9 580	9 450	9 480	8 970	8 740	8 240	8 080	8 990	8 900	8 680	8 630
Haut de gamme ★★	7 380	6 720	7 190	6 820	7 950	7 850	8 080	8 390	8 130	8 000	7 620	7 380	7 680	7 350	7 330	7 560
Réhabilité ★★★	6 620	6 220	6 560	6 140	6 930	7 120	7 720	7 300	7 290	7 260	7 010	6 680	7 080	7 010	6 980	7 090
Réhabilité ★★	5 870	5 710	5 930	5 450	6 110	6 390	6 350	6 210	6 450	6 520	6 400	5 990	6 870	6 270	6 120	6 320
Ancien ★★★	5 070	4 990	5 010	4 840	5 240	5 070	5 220	5 310	5 910	5 850	5 630	5 250	6 240	6 010	5 130	5 490
Ancien ★★	4 770	4 340	4 540	4 540	4 850	4 110	4 660	4 870	5 140	5 300	5 250	4 890	5 420	5 480	5 080	5 280
11e	Folie-Méricourt				Saint-Ambroise				Roquette				Sainte-Marguerite			
Haut de gamme ★★★	9 100	8 830	8 680	10 760	9 110	9 250	9 490	10 360	9 260	8 720	8 460	9 870	8 590	8 390	8 660	8 780
Haut de gamme ★★	8 230	8 110	8 000	9 330	8 340	8 470	8 730	9 230	8 440	8 080	7 930	8 920	7 970	7 890	8 140	8 220
Réhabilité ★★★	7 360	7 390	7 330	7 890	7 570	7 680	7 980	8 100	7 630	7 450	7 400	7 970	7 350	7 390	7 620	7 650
Réhabilité ★★	6 490	6 660	6 650	6 460	6 800	6 900	7 220	6 970	6 810	6 810	6 860	7 020	6 730	6 890	7 090	7 090
Ancien ★★★	5 740	6 210	5 830	5 620	6 430	6 170	5 990	6 020	5 500	5 390	5 970	5 380	5 940	5 870	5 840	5 130
Ancien ★★	5 860	5 240	4 920	5 210	5 750	5 550	5 320	5 550	4 850	4 680	5 530	4 560	5 540	5 360	5 210	4 160
12e	Bel-Air				Picpus				Bercy				Quinze-Vingts			
Haut de gamme ★★★	9 730	9 480	8 840	9 420	9 340	9 460	8 750	9 400	10 350	10 010	10 280	10 990	10 130	10 960	10 000	10 190
Haut de gamme ★★	7 970	7 530	7 440	8 730	7 910	7 820	8 040	8 560	8 670	8 410	8 260	8 010	9 340	9 030	9 730	9 180
Réhabilité ★★★	7 200	6 970	6 850	8 030	7 570	7 180	7 330	7 710	7 690	7 400	7 240	7 180	8 560	8 090	8 450	8 170
Réhabilité ★★	6 440	6 420	6 560	7 330	6 840	6 540	6 610	6 860	6 710	6 600	6 220	6 800	6 770	7 150	7 180	7 160
Ancien ★★★	6 170	6 110	6 040	6 150	6 190	6 010	5 990	5 880	6 290	6 190	5 990	6 120	6 380	6 130	6 010	6 200
Ancien ★★	5 640	5 460	5 280	5 060	5 810	5 790	5 540	5 420	5 780	5 480	5 260	5 450	5 930	5 820	5 420	4 990
13e	Salpêtrière				Gare				Maison-Blanche				Croulebarbe			
Haut de gamme ★★★	10 990	10 410	10 630	10 000	8 530	8 140	8 170	9 670	9 220	8 910	8 780	8 770	10 950	10 890	10 160	10 220
Haut de gamme ★★	9 080	8 750	8 210	8 330	7 720	7 420	7 420	8 510	8 460	8 150	8 050	7 990	9 980	9 580	9 490	9 640
Réhabilité ★★★	8 160	8 090	7 780	7 580	6 910	6 700	6 660	7 340	7 700	7 390	7 310	7 190	9 220	9 080	8 810	9 060
Réhabilité ★★	7 240	7 440	7 360	7 100	6 100	5 980	5 900	6 170	6 940	6 630	6 580	6 400	8 350	8 180	8 140	8 280
Ancien ★★★	5 570	6 300	6 320	6 000	5 770	5 560	5 290	5 490	6 360	6 180	6 330	6 270	7 000	7 730	7 110	4 980
Ancien ★★	5 740	5 730	5 800	5 070	5 100	4 990	4 590	4 660	5 570	5 460	5 710	5 700	6 320	6 010	6 600	6 330
14e	Montparnasse				Montsouris				Petit-Montrouge				Plaisance			
Haut de gamme ★★★	13 360	13 020	12 280	12 650	11 770	11 460	10 570	11 610	10 420	10 320	10 720	10 500	10 050	10 230	10 530	10 590
Haut de gamme ★★	11 780	10 980	10 260	11 880	9 770	9 600	9 550	9 590	8 550	8 550	8 870	9 450	9 630	9 410	9 320	9 320
Réhabilité ★★★	10 910	10 550	10 230	10 710	8 780	8 740	8 530	8 570	7 680	7 770	8 020	8 400	8 620	8 600	8 410	8 740
Réhabilité ★★	9 640	9 910	9 210	9 240	7 790	7 870	7 510	7 550	6 810	7 000	7 170	7 350	7 900	7 780	7 100	6 990
Ancien ★★★	8 630	8 270	8 070	8 560	6 960	6 830	6 390	6 590	5 170	5 470	5 910	5 820	6 520	6 680	6 540	6 200
Ancien ★★	7 620	7 350	7 010	7 220	6 300	6 160	5 990	6 110	5 350	5 700	5 280	5 060	5 830	5 530	5 270	5 920

ND : Non disponible ★★★ Grand confort ★★ Confort standard ★ Confort minimum

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014 PAR EFISTAT CONSULTANTS

PARIS APPARTEMENTS

	En €/m²	Saint-Lambert Studio/2-pièces	Saint-Lambert 3-pièces	Saint-Lambert 4-pièces	Saint-Lambert 5-pièces et plus	Necker Studio/2-pièces	Necker 3-pièces	Necker 4-pièces	Necker 5-pièces et plus	Grenelle Studio/2-pièces	Grenelle 3-pièces	Grenelle 4-pièces	Grenelle 5-pièces et plus	Javel Studio/2-pièces	Javel 3-pièces	Javel 4-pièces	Javel 5-pièces et plus
15e																	
Haut de gamme	★★★	10 970	10 450	9 990	10 750	11 230	10 690	11 900	12 940	11 140	12 510	13 150	12 800	10 990	10 510	10 370	11 270
	★★	9 270	9 850	9 220	9 560	10 210	9 850	10 850	11 620	10 160	11 180	11 750	11 560	9 730	9 190	9 550	10 270
Réhabilité	★★★	9 080	8 950	8 750	8 770	9 180	9 000	9 790	10 300	9 180	9 850	10 350	10 320	8 800	8 480	8 740	9 260
	★★	8 680	8 050	7 690	8 180	8 160	8 160	8 740	8 980	8 200	8 520	8 950	9 080	7 870	7 770	7 930	8 260
Ancien	★★★	7 460	7 180	6 940	6 910	6 360	6 650	7 520	7 830	6 630	6 410	7 260	7 270	6 170	6 470	7 220	6 760
	★★	6 640	6 450	6 110	6 270	5 460	5 890	6 920	7 250	5 840	5 350	6 420	6 370	5 320	5 830	6 870	6 010
16e		Auteuil				Muette				Porte-Dauphine				Chaillot			
Haut de gamme	★★★	13 070	13 010	12 840	12 970	13 290	12 920	13 930	14 370	14 440	14 010	13 700	15 070	14 210	14 000	15 680	16 200
	★★	11 000	11 010	11 060	11 180	11 740	11 530	11 490	12 440	11 330	11 670	12 180	13 240	12 240	12 170	13 100	14 110
Réhabilité	★★★	9 320	9 010	9 090	9 580	10 190	10 140	10 050	11 510	10 220	10 320	10 670	11 410	10 680	10 730	11 510	12 020
	★★	8 840	8 610	8 320	8 380	9 340	9 050	8 990	9 180	9 110	8 980	9 150	9 590	9 110	9 300	9 920	9 920
Ancien	★★★	8 910	8 710	7 920	7 970	8 250	8 050	7 950	7 770	8 100	7 930	7 440	7 570	7 680	7 390	7 440	7 710
	★★	7 340	7 060	7 230	7 260	7 550	7 250	6 980	6 860	7 100	6 960	6 280	6 570	6 770	6 440	6 210	6 610
17e		Ternes				Monceau				Batignolles				Epinettes			
Haut de gamme	★★★	12 860	12 780	11 010	12 060	11 990	11 270	11 570	11 560	10 480	10 340	10 330	9 810	8 340	8 050	7 940	7 770
	★★	10 910	10 770	10 140	10 970	10 930	10 440	10 440	10 520	9 740	9 500	9 520	9 010	7 640	7 210	7 000	6 990
Réhabilité	★★★	9 960	9 860	9 270	9 880	9 870	9 610	9 310	9 490	8 800	8 650	8 410	8 210	6 930	6 770	6 470	6 650
	★★	9 210	9 050	8 990	9 590	8 810	8 780	8 180	8 460	7 560	7 410	7 200	7 410	6 230	6 220	6 030	5 900
Ancien	★★★	8 960	8 280	8 120	8 660	8 470	8 040	7 780	7 980	6 820	6 550	6 360	6 380	5 600	5 330	5 480	5 170
	★★	7 930	7 890	7 480	7 600	7 310	7 180	6 990	7 250	6 500	6 070	5 940	5 870	4 790	4 780	4 850	4 460
18e		Grandes-Carrières				Clignancourt				Goutte-d'Or				Chapelle			
Haut de gamme	★★★	10 650	10 440	9 990	9 870	9 750	9 650	9 320	9 080	7 780	7 590	7 280	7 230	6 810	6 790	6 500	5 900
	★★	9 590	9 370	8 940	8 880	7 850	7 500	7 880	8 600	6 820	6 670	6 470	6 240	6 220	6 310	5 630	10 170
Réhabilité	★★★	8 130	8 300	8 030	7 990	6 960	6 950	7 230	8 620	6 250	6 140	6 050	6 150	5 730	5 730	5 270	8 440
	★★	7 370	7 630	7 620	6 900	6 060	6 390	6 580	6 640	6 090	5 990	5 770	5 660	5 540	5 140	4 900	5 110
Ancien	★★★	6 870	6 440	6 400	6 170	5 530	5 380	5 130	5 150	5 740	5 130	5 550	5 160	4 700	4 500	4 010	4 440
	★★	6 130	5 840	5 790	5 310	4 760	4 570	4 700	4 400	4 060	4 540	4 010	4 350	3 990	3 790	3 570	4 070
19e		La Villette				Flandre				Amérique				Combat			
Haut de gamme	★★★	8 480	8 270	7 980	8 190	6 920	6 250	6 010	5 800	8 660	8 520	8 310	7 920	8 060	8 030	7 910	7 950
	★★	6 850	6 600	6 710	6 710	6 410	5 900	6 730	8 440	7 630	7 500	7 290	6 990	7 430	7 320	6 970	7 350
Réhabilité	★★★	6 220	6 130	6 030	6 230	5 910	5 560	6 040	6 080	6 400	6 180	6 780	6 270	6 810	6 620	6 530	6 760
	★★	5 890	5 560	5 350	5 550	5 400	5 210	5 360	5 430	6 170	5 860	5 470	5 300	6 180	5 910	6 100	6 160
Ancien	★★★	4 560	4 400	4 340	4 920	5 010	4 950	4 730	4 540	5 620	5 450	5 140	4 920	5 370	5 120	4 980	4 590
	★★	4 440	4 220	3 940	4 100	4 270	4 180	4 010	3 990	5 040	4 840	4 620	4 490	4 820	4 420	4 120	3 800
20e		Belleville				Saint-Fargeau				Père-Lachaise				Charonne			
Haut de gamme	★★★	8 530	8 500	8 450	8 630	7 920	7 640	7 380	7 610	8 030	7 990	7 870	8 000	8 600	8 560	8 460	8 320
	★★	7 400	7 250	7 090	7 210	6 900	6 500	6 850	7 610	7 590	7 150	7 360	7 550	7 380	7 300	7 150	7 280
Réhabilité	★★★	6 940	6 870	6 530	6 590	6 280	6 060	6 310	6 610	6 640	6 520	6 150	6 470	6 600	6 390	6 030	6 240
	★★	6 350	6 290	6 090	6 170	5 660	5 620	5 780	5 610	6 000	5 990	5 890	5 990	5 900	5 810	5 910	5 800
Ancien	★★★	5 410	5 260	4 960	5 030	5 590	4 860	4 850	4 900	5 560	5 450	5 190	5 240	4 590	4 400	4 730	5 070
	★★	4 940	4 850	4 660	4 310	4 550	4 480	4 390	4 540	4 930	4 830	4 720	4 870	5 430	5 100	4 990	5 110

ND : Non disponible ★★★ Grand confort ★★ Confort standard ★ Confort minimum

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes